

0- 803765



На правах рукописи

Гочияева Люза Алексеевна

**Организационно-экономический механизм совершенствования
управления региональным рынком недвижимости
(на материалах Ставропольского края)**

Специальность: 08.00.05 - Экономика и управление народным хозяйством:
региональная экономика

АВТОРЕФЕРАТ

диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук

Владикавказ, 2013

Работа выполнена в ФГБОУ ВПО «Северо-Кавказская государственная гуманитарно-технологическая академия»

Научный руководитель: доктор экономических наук
Новоселова Наталья Николаевна.

Официальные оппоненты: доктор экономических наук, профессор,
зав. кафедрой «Экономической теории,
экономических дисциплин и учета» НОУ
ВПО «Институт дружбы народов Кавказа»

Таранова Ирина Викторовна;

кандидат экономических наук, доцент,
доцент кафедры «Экономика и предпринимательство» ФГБОУ ВПО «Северо-Осетинский государственный университет им. К.Л. Хетагурова»

Туриева Валентина Васильевна.

НАУЧНАЯ БИБЛИОТЕКА КФУ



853036

Ведущая организация: Северо-Кавказский институт филиал
**ФГБОУ ВПО «Российская академия
народного хозяйства и государственной
службы при Президенте Российской
Федерации».**

Защита состоится «29» ноября 2013 г. в 15.00 часов на заседании диссертационного совета Д 212.248.04 по экономическим наукам при ФГБОУ ВПО «Северо-Осетинский государственный университет им. К.Л. Хетагурова» по адресу: 362025, г. Владикавказ, ул. Ватутина, 46, зал ученого совета.

С диссертацией можно ознакомиться в научной библиотеке Северо-Осетинского государственного университета им. К.Л. Хетагурова. Электронная версия автореферата размещена в сети Интернет на сайте университета: www.nosu.ru и на сайте ВАК Министерства образования и науки Российской Федерации.

Отзывы на автореферат, заверенные печатью, просим направлять по адресу: 362025, г. Владикавказ, ул. Ватутина, 46. Диссертационный совет

Д 212.248.04, ученому секретарю.

Автореферат разослан «28» октября 2013 г.

Ученый секретарь
диссертационного совета,
кандидат экономических наук, доцент

Биганова М.А.

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования. Развитие экономической системы региона, в частности, посредством придания более активной динамики региональным рынкам (труда, капитала, потребительских товаров и др.), является всеобщим трендом.

Рынок недвижимости, в качестве одного из важнейших сегментов экономики региона, занимает в национальной социально-экономической системе особое место. Значение рынка недвижимости в региональном развитии заключается в создании материальной платформы для эффективного функционирования хозяйствующих субъектов, повышении уровня доходов, поступающих в бюджет от операций на рынке недвижимости (купли-продажи, аренды) и др. При этом большинство специалистов сходятся во мнении, что динамика функционирования рынка недвижимости во многом зависит от экономического состояния региона, при этом верна и обратная зависимость.

Бипарентная природа рынка недвижимости, заключающаяся, с одной стороны, в локализации концентрированных инвестиционных ресурсов, а с другой, – в рассмотрении данного рынка в качестве социально-значимого субъекта рыночной экономики, определяет его роль и значение, а также оказывает весомое влияние на качество жизни российского населения и стабильность социально-экономических институтов общества.

Следует учесть, что развитие рынка недвижимости сопровождается выраженным мультипликативным эффектом, направленным на развитие региональной и национальной экономик, и, в свою очередь, может выступать в качестве своеобразного инструмента государственного воздействия на протекание макроэкономических процессов.

Все это делает рынок недвижимости чрезвычайно интересным объектом с точки зрения процессов формирования и дальнейшего развития региональной рыночной экономики, изучения социально-экономических процессов различной территориальной локации с учетом динамичности и наличия особой региональной специфики.

Теоретические и методические основы выбора направлений и инструментов совершенствования управления региональным рынком недвижимости остаются недостаточно разработанными, равно как и роль данного рынка в формировании и реализации эффективной региональной политики. Данные обстоятельства предопределили научный интерес к избранной проблематике, что стало решающим фактором при выборе темы диссертационного исследования, обосновании ее значимости в теории и прикладном аспекте.

Степень разработанности проблемы. Концептуальные подходы к исследованию проблем региональной экономики получили свое научное осмысление в трудах Л.И. Абалкина, А.Г. Аганбегяна, М.В. Аликаевой, С.С. Галазовой, Б.Я. Гершковича, А.М. Еремина, Ю.С. Колесникова, В.А. Королева, В.И. Лившица, Б.З. Мильнера, Б.Т. Моргоева, В.В. Радаева, С.С. Слепакова, В.Н. Степанова, А.А. Тагуева, А.Н. Швецова, Р.А. Шнипера и др.

Результаты разносторонних исследований проблем формирования и развития региональной экономики представлены в работах иностранных (У. Айзард, Э. Гувейер, Х. Зиберт, Г. Камерон, Х. Ричардсон и др.) и отечественных (Н.Г. Багаутдинова, В.М. Вазагов, А.Г. Гранберг, Д.А. Кононов, А.А. Кушкин, Г.Н. Куцури, Ю.Н. Лапыгин, А.В. Тарасов, Н.Х. Токаев, В.В. Хоменко, С.А. Хурсевич, С.М. Швеца,

- выявить специфику факторов, определяющих развитие регионального рынка недвижимости;
- предложить методику оценки емкости регионального рынка различных видов недвижимости;
- разработать направления совершенствования управления региональным рынком недвижимости и обосновать инструменты повышения эффективности его функционирования в социально-экономической системе региона.

Объектом исследования является региональный рынок недвижимости в общей экономической системе региона.

Предметом исследования являются организационно-экономические отношения, возникающие в процессе обеспечения эффективного развития экономической системы региона на основе совершенствования управления региональным рынком недвижимости.

Соответствие темы диссертационного исследования требованиям Паспорта специальностей ВАК (по экономическим наукам). Исследование выполнено в соответствии с п.п. 3.10 «Исследование традиционных и новых тенденций, закономерностей, факторов и условий функционирования и развития региональных социально-экономических систем», 3.17 «Управление экономикой регионов как процесс совместной компетенции федеральной, региональной, муниципальной власти, бизнес-структур и структур гражданского общества. Функции и механизм управления. Методическое обоснование и разработка организационных схем и механизмов управления экономикой регионов; оценка их эффективности», 3.23. «Эффективность использования материальных и нематериальных факторов развития экономики. Закономерности и особенности организации и управления экономическими структурами в регионах. Абсолютные и относительные преимущества региональных экономических кластеров. Исследование проблем производственной, социальной и рыночной инфраструктуры в регионах» Паспорта специальностей ВАК РФ по экономическим наукам 08.00.05 – «Экономика и управление народным хозяйством (региональная экономика)».

Теоретико-методологической основой исследования послужили базовые отечественные и зарубежные концепции, теоретические постулаты и положения современной экономической теории, применительно к разделам региональной экономики, теории региональных и отраслевых рынков, определяющие основные закономерности формирования и функционирования рынка недвижимости в контексте обеспечения эффективного развития региональных социально-экономических систем.

Инструментарно-методический аппарат исследования. В диссертационной работе получил применение системный подход, предполагающий использование широкого спектра различных методов и приемов экономических исследований, в том числе: сравнительный, монографический, индикативный, графический, расчетно-конструктивный, экономико-статистический, прогнозирования, табличный, корреляционно-регрессионный анализ и др.

Информационно-эмпирической базой исследования послужили результаты научных работ в области региональной экономики, экономики отраслевых рынков, экономики недвижимости, законодательные, нормативно-правовые акты Правительств Российской Федерации и субъектов ЮФО и СКФО, в частности, Ставропольского края, материалы Министерства экономического развития Российской

Федерации, Росстата и территориальных органов статистики субъектов ЮФО И СКФО, а также результаты исследования автора.

Рабочая гипотеза исследования заключается в том, что концептуальные положения и направления обеспечения устойчивой положительной динамики экономической системы региона базируются на использовании инструментария совершенствования управления региональным рынком недвижимости с учетом выявления и обоснования условий, факторов, функций и принципов его формирования, развития и построения системы интеграционного взаимодействия субъектов рынка, государственных институтов, кооперации между самими институтами, являющейся наиболее приоритетной и стратегически значимой с позиции повышения результативности функционирования рынка недвижимости и региональной экономической системы в целом.

Основные положения диссертации, выносимые на защиту:

1. Важнейшее содержание регионального рынка недвижимости заключается в локализации концентрированных ресурсов и рассмотрении данного рынка в качестве социально-значимого субъекта экономики региона, определяющего его роль и значение в обеспечении эффективного развития и стабильности протекания социально-экономических процессов в экономике региона в целом и сфере обращения недвижимости, в частности.

2. Обоснование понятия регионального рынка недвижимости как совокупности специфических механизмов и инструментов управления и регулирования отношений в сфере оборота прав на объекты недвижимости, формирующихся и развивающихся в определенном географическом пространстве, с учетом уникальных характеристик территории, формирует организационно-экономические предпосылки обеспечения эффективного развития экономики региона на основе анализа его полкомпонентной структуры.

3. Конкретизация условий, определяющих вектор и динамику функционирования и развития регионального рынка недвижимости, значительно расширяющих методический базис повышения результативности управления функционированием и развитием рынка недвижимости в регионе, послужила платформой для уточнения его специфических характеристик на основе функционала исследуемого рынка.

4. Формализованное представление теоретической модели определения емкости рынка, в рамках использования ряда научных подходов, предполагает оценку и учет различных видов недвижимости (жилой, производственной, социально-культурного назначения) в регионе, и сформулировать направления развития регионального рынка недвижимости.

5. Обоснование зависимости развития регионального рынка недвижимости от изменения потребностей экономики региона и ее обратной связи позволяет аргументировать необходимость разработки эффективного организационно-экономического механизма управления региональным рынком недвижимости, построенного на учете специфических характеристик региона, а также сформировать комплекс мер по государственному регулированию экономической деятельности на исследуемом рынке с целью обеспечения эффективного развития и функционирования экономической системы региона в целом.

Научная новизна диссертации заключается в комплексном теоретико-методическом обосновании направлений обеспечения эффективного развития эко-

номики региона на основе практической разработки организационно-экономического механизма совершенствования управления региональным рынком недвижимости.

Элементы приращения научного знания заключаются в следующем:

- обоснованы роль и значение рынка недвижимости в региональной экономике через призму рассмотрения региона как элемента социально-экономического пространства, представляющего собой совокупность экономических подсистем, способных саморегулироваться и самообслуживаться на основе применения существующих принципов, инструментов, методов управления производственными процессами в рамках конкретной территории, что позволило выявить его специфические особенности (зависимость от средств федерального бюджета, структуры природных и климатогеографических ресурсов, применения экологических технологий с целью производства экологически чистых товаров, приоритетности направлений развития отдельных отраслей экономики) в зависимости от ситуационной динамики и концентрации ресурсов, с одной стороны, и оказания влияния трансформационных процессов изменения прав собственности на объекты недвижимости на социально-экономическое развитие региона, с другой;

- расширено содержательное наполнение категории региональный рынок недвижимости в части его уточнения как совокупности специфических механизмов и инструментов управления и регулирования отношений в сфере оборота прав на объекты недвижимости, формирующихся и развивающихся в определенном географическом пространстве, с учетом его уникальных характеристик, в процессе трансформации которых возможно получение максимальной выгоды от их эксплуатации, что позволило уточнить его поликомпонентную структуру в направлении обеспечения эффективного социально-экономического развития региона;

- выделены параметрические факторы, оказывающие влияние на развитие регионального рынка недвижимости (отраслевая специфика экономики региона; структура ВРП и темпы его роста; соотношение доходов и расходов населения по видам деятельности; показатели занятости населения в разрезе отраслей экономики; объем капиталовложений в материально-техническую базу; структура собственности в сфере недвижимости), что позволило расширить совокупность основных функций регионального рынка недвижимости (предпринимательскую, информационную, посредническую, контрольно-распорядительную (регулирующую), инвестиционную, социальную, инновационную, финансово-кредитную, страховую, санирования);

- выявлен и адаптирован к применению на рынке недвижимости ряд подходов (производственный, структурный; на основе доли расходов на покупку недвижимости в потребительских расходах; по показателям отраслевого роста; нормативно-расходный) к определению емкости рынка различных видов недвижимости (жилой, производственной, социально-культурного назначения) в регионе, валидность применения которых позволяет определить перспективы увеличения объема рынка недвижимости и направления рационального использования различных видов недвижимости с целью обеспечения расширенного воспроизводства экономики региона;

- разработан организационно-экономический механизм совершенствования управления региональным рынком недвижимости, внедрение которого позволит создать единое экономическое и правовое пространство, способствующее удовлетворению потребностей и интересов всех субъектов регионального рынка недвижимости, и ориентированное на обеспечение устойчивого развития и эффективно-

го функционирования как самого регионального рынка недвижимости, так и региональной экономики в целом.

Теоретическая значимость исследования заключается в том, что сформулированные выводы и предложения могут быть использованы органами управления различного уровня при создании и воплощении стратегических социально-экономических программ и планов развития с учетом специфики региона; в учебном процессе высших учебных заведений при подготовке учебно-методических материалов и преподавании курсов «Регионоведение», «Регионалистика», «Региональная экономика», «Экономика недвижимости», «Теория отраслевых рынков», «Государственное регулирование и экономическая политика» и др.

Практическая значимость определяется разработкой рекомендаций по совершенствованию организационно-экономического механизма управления субъектами рынка недвижимости в краткосрочной и долгосрочной перспективе, государственной и региональной политики в сфере регулирования локальных рынков недвижимости на примере Ставропольского края. Научные разработки и рекомендации, содержащиеся в диссертационном исследовании, нашли применение в деятельности аппарата управления и ряде отраслевых организаций региона.

Апробация результатов исследования. Результаты и основные положения диссертации докладывались и получили одобрение на ряде международных, всероссийских научных и научно-практических конференций в Москве, Краснодаре, Ставрополе, Пятигорске, Кисловодске, Черкесске: всероссийской научной конференции «Актуальные проблемы социально-экономического развития» (Кисловодск, 16-18 апреля 2009), региональной научно-практической конференции «Рациональные пути решения социально-экономических и научно-технических проблем региона» (Черкесск, 2010), межвузовской научно-практической конференции молодых ученых, аспирантов и студентов «Социально-экономические проблемы современной России» (Ставрополь, 2012), 2-ой региональной научно-практической конференции «Молодежь – Кубани. Кубань – молодежи» (Краснодар, 5-9 октября, 2012), всероссийской заочной научно-практической конференции «Молодежь в современной экономической науке» (Пятигорск, 6-7 декабря 2012).

Публикации. По теме диссертационной работы опубликовано 12 печатных работ, в т.ч. 1 монография, 4 статьи в журналах, рекомендуемых ВАК Минобразования и науки РФ, общим объемом 13,14 п. л., в т.ч. авторских – 7,2 п. л.

Структура и объем диссертации. Структура диссертации включает введение, три главы, заключение, библиографический список.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

Во введении получили содержательное отражение актуальность темы исследования, обоснована степень научной разработанности, сформулированы объект и предмет исследования, раскрыты цель и задачи, методы исследования, предложены положения, содержащие элементы научной новизны, аргументированы теоретическая и практическая значимость диссертационной работы, ее апробация и внедрение полученных результатов.

В первой главе «Теоретические основы формирования и управления рынком недвижимости и его роль в экономической системе региона» исследована и на этой основе уточнена сущность понятия «регион», раскрыты вопросы трансформации отношений собственности. Предложено авторское определение понятия «региональный рынок недвижимости», что позволило выделить его составные

элементы и функции. Проанализированы региональные особенности в сфере недвижимости, выделены факторы, определяющие развитие регионального рынка недвижимости.

Обобщая различные профильные направления изучением проблем в области региональной экономики можно сказать, что ученые-географы упор делают на географическое положение региона; ученые-экономисты рассматривают регион в разрезе присущих ему уникальных характеристик, непосредственно влияющих на уровень его социально-экономического развития. По мнению автора, регион представляет собой систему социально-экономических отношений, возникающих в процессе развития производительных сил на определенной пространственной локализации посредством использования природных ресурсов и материально-технической базы. При этом в диссертации отмечается необходимость исследования роли рынка недвижимости в региональной экономике через призму рассмотрения региона как социально-экономического пространства, представляющего собой совокупность экономических подсистем, способных саморегулироваться и самообслуживаться на основе применения существующих принципов, инструментов, методов управления процессами перехода прав собственности от одного собственника к другому с учетом особенностей территории, включая зависимость от средств федерального бюджета, структуры природных и климатогеографических ресурсов, наличия экологически чистого производства, озелененных зон, социально-экономической стабильности и др.

Роль рынка недвижимости в региональной экономике проявляется в выявлении специфических особенностей в зависимости от сложившейся ситуации и концентрации ресурсов на выделенной территории, с одной стороны, и оказании влияния трансформационных процессов изменения вещных прав на объекты недвижимости на социально-экономическое развитие региона, с другой (рис. 1). Таким образом, характерно взаимовлияние специфических характеристик развития рынка недвижимости и региональных условий, что отражается на показателях их развития. Региональный рынок недвижимости представляет собой совокупность специфических механизмов и инструментов управления и регулирования отношений в сфере оборота прав на объекты недвижимости, формирующихся и развивающихся в определенном географическом пространстве, с учетом их уникальных характеристик, в процессе трансформации которых возможно получение максимальной выгоды от эксплуатации.

Состояние регионального рынка недвижимости напрямую зависит от общего состояния экономики региона, при этом входящие в его состав элементы имеют свои причинно-следственные связи. Исследование процессов функционирования и развития регионального рынка недвижимости с позиции его значимости для экономики региона позволило отметить его существенное влияние на внешнюю среду или на экономическую обстановку в регионе в целом. При этом огромное влияние оказывает динамика цен на недвижимость, поскольку их повышение сопровождается следующими результатами в региональной экономике: повышением расходов населения на проживание, работодателей на трудовые ресурсы, увеличением арендных поступлений, темпов инфляции, предложения объектов недвижимости на рынке и спроса на строительные материалы и др. Соответственно, снижение цен на региональном рынке недвижимости проявляется обратными значениями вышеперечисленных показателей.

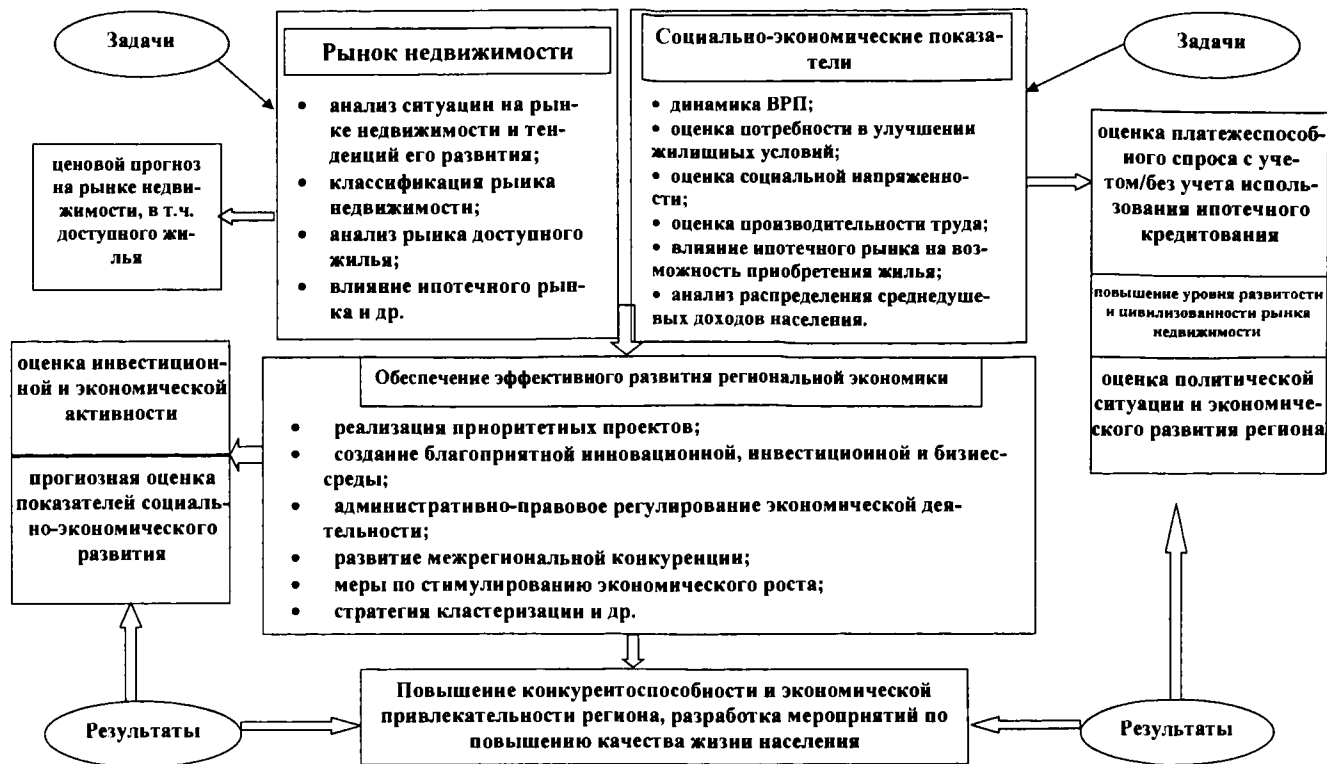


Рис. 1. Взаимосвязь развития региональной экономической системы и рынка недвижимости
(Авторская разработка)

В диссертации выделены параметрические факторы, оказывающие влияние на развитие регионального рынка недвижимости:

1. Отраслевая специфика экономики региона;
2. Структура ВРП и динамика его развития;
3. Соотношение доходов и расходов населения по видам деятельности;
4. Показатели динамики занятости населения в разрезе отраслевой экономики;
5. Объем капиталовложений в материально-техническую базу;
6. Структура собственности на рынке недвижимости и др.

Развитие рынка недвижимости создает мультипликативный эффект, отражающий стимулирование развития отраслей, включая строительную отрасль, машиностроение и промышленность по производству строительных материалов, рынка труда и капитала в целом.

Способность рынка недвижимости обеспечивать население жильем, а бизнес - коммерческой недвижимостью, порождает развитие новых форм экономических отношений на региональном уровне, что позволило значительно расширить основные функции регионального рынка недвижимости (рис. 2):



Рис. 2. Функциональная составляющая регионального рынка недвижимости
(Авторская разработка)

1. Предпринимательская - получение максимальной коммерческой выгоды от реализации вещных прав на объекты недвижимости.
2. Информационная - создание единого информационного пространства, позволяющего своевременно осведомлять субъекты регионального рынка,

недвижимости о сложившейся конъюнктуре, что позволяет принять и в дальнейшем реализовать оптимальное решение.

3. Посредническая - проявляется в создании уникальных связей между всеми участниками рынка недвижимости на основе разделения труда, что свидетельствует о наличии возможности альтернативного выбора партнеров.

4. Контрольно-распорядительная (регулирующая) - на рынке недвижимости происходит перераспределение ресурсов по сферам деятельности, ориентируя при этом участников на достижение определенных целей, что в результате приводит к созданию эффективной структуры региональной экономики и удовлетворению интересов общества.

5. Инвестиционная функция заключается в сохранении и увеличении стоимости капитала, вкладываемого в объекты недвижимости, посредством трансформации форм сбережений и накоплений из пассивной в реальный капитал, что оказывает непосредственное влияние на развитие региональной экономики.

6. Социальная - складывается из стремления населения приобрести необходимое для жизни жилье (объекты недвижимости), проявляющееся в росте трудовой активности, в повышении интенсивности труда граждан. При этом неоднократное перераспределение прав собственности на рынке недвижимости сопровождается переходом предприятий, земельных участков, зданий и сооружений к эффективным стратегическим инвесторам, обеспечивающим их высокопроизводительное использование.

7. Инновационная функция проявляется в стимулировании использования инновационных технологий при создании и эксплуатации объектов недвижимости, что позволяет в качестве стимула получить прибыль.

8. Финансово-кредитная функция представляет собой процесс финансирования трансформационных отношений на рынке недвижимости за счет предоставления финансово-кредитной помощи населению, не имеющему собственных средств в необходимом размере для приобретения объектов недвижимого имущества.

9. Страховая функция - отражает одно из свойств недвижимости, выступающее в качестве эффективной гарантии от возможных рисков.

10. Функция санирования - заключается в выявлении неконкурентоспособных и слабых участков рынка с их последующим уходом с рынка, что позволит повысить устойчивость региональной экономики и обеспечит экономический рост.

Во второй главе «Оценка и анализ формирования и функционирования рынка недвижимости на федеральном и региональном уровнях» проведен анализ динамики развития рынка недвижимости РФ, СКФО и Ставропольского края и его основных составляющих. Разработана методика оценки емкости рынка различных видов недвижимости в регионе.

При определении емкости регионального рынка недвижимости на примере Ставропольского края (Ен) были применены несколько методических подходов:

А. производственный метод (метод, основанный на структурных характеристиках рынка);

В. на основе доли расходов на покупку недвижимости в потребительских расходах;

С. по показателям отраслевого роста;

Д. нормативно-расходный метод.

А. Ввиду специфических черт рынка недвижимости, среди которых следует назвать отсутствие объемов импорта и экспорта произведенной продукции, а также объемов складских запасов, классическая формула производственной емкости (1) будет равна объему произведенной продукции предшествующих периодов, производства за анализируемый период (2), складывающегося из объема производства жилой недвижимости фирмами и организациями, объема вводимой жилищной площади, построенной населением за счет личных и заемных средств, а также коммерческой недвижимости (3):

$$E = ППпп + (Пн + П_{экс} + П_{имп} + \Delta Зап)_t \quad (1),$$

$$Пн_{экс}, Пн_{имп}, \Delta Зап = 0 \rightarrow E_n = ППпп + П(2),$$

$$Пн_t = Кн + (Жн_{орг} + Жн_{нас}) + Нскн \quad (3), \text{ где:}$$

E – емкость рынка в регионе;

$ППпп$ – объем произведенной продукции предшествующих периодов;

$Пн$ – объем производства недвижимости в регионе;

$П_{экс}$, $П_{имп}$ – объемы производства продукции, предназначенной для участия в экспортно-импортных операциях;

$\Delta Зап$ – изменение объемов запасов данной продукции за период;

E_n – емкость рынка недвижимости в регионе;

$Кн$ – объем произведенной коммерческой недвижимости;

$Жн_{орг}$ – объем введенного в эксплуатацию жилья, построенного строительными организациями;

$Жн_{нас}$ – объем введенного в эксплуатацию жилья, построенного населением за счет личных и заемных средств;

$Нскн$ – объем недвижимости социально-культурного назначения;

T – анализируемый период.

С учетом объемов жилых домов и коммерческой недвижимости, находящихся на стадии незавершенного строительства, окончательная формула при рассмотрении во временной динамике примет вид (4):

$$E_{нт} = Пн + Нз \quad (4), \text{ где}$$

$E_{нт}$ – емкость рынка недвижимости в регионе в анализируемом периоде;

$\Delta Нз$ – изменение объемом незавершенного строительства.

Таким образом, обобщенная формула емкости рынка недвижимости в регионе за определенный период может быть представлена следующим образом (5):

$$E_{нт} = Кн + Нскн + (Жн_{орг} + Жн_{нас}) + Нз \quad (5), \text{ где}$$

$Кн$ – объем коммерческой недвижимости.

Приведем пример расчета по данной формуле для Ставропольского края (табл. 1).

В. Метод на основе доли расходов на покупку недвижимости в потребительских расходах.

В 2011 году в структуре расходов жителей края расходы на приобретение недвижимости составляют 1,0% (табл. 2).

Таблица 1 - Емкость рынка недвижимости в Ставропольском крае, тыс.м²

Показатели		2000	2005	2012
ППп		49336,2	53839,2	60756,6
	Кн+ Нскн+ Жн _{орг}	2589,6	3407	8256,3
	Жн _{нас}	529	444	460
	Нз	561	548	281,9
Пн		668	701	1267
Ент		3679,6	4399	8998,2
Ев		50004	54540	62024

Авторские расчеты по данным: Российский статистический ежегодник. 2012: Стат.сб./Росстат. – М., 2012. – С. 461-470.

Таблица 2 - Удельный вес в структуре расходов населения субъектов Южного и Северо-Кавказского федеральных округов на приобретение недвижимости

РФ, ЮФО, СКФО	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Российская Федерация	1,2	2,5	3,3	3,9	4,7	2,9	3,4	4,0	4,2
ЮФО (в границах до 2010 года)	0,5	1,2	1,3	1,5	2	0,9			
ЮФО (в границах 2010 года)		1,5	1,7	1,9	2,6	1,1	1,2	1,6	1,8
Республика Адыгея	0,1	0,7	1,8	1,5	1,2	0,2	0,3	0,9	1,0
Республика Калмыкия	0	0,4	0,6	0,7	3	1,4	1	2,3	2,3
Краснодарский край	0,5	1,8	1,9	2,1	3,6	1,6	1,7	2,2	2,3
Астраханская область	0,2	0,8	0,9	1,3	1,1	0,3	0,4	0,4	0,5
Волгоградская область	0,5	1,1	1,3	1,5	1,8	0,6	0,7	0,9	1,0
Ростовская область	0,8	1,8	2	2	2,4	1,1	1	1,3	1,3
СКФО		0,5	0,5	0,6	0,7	0,5	0,5	0,5	0,6
Республика Дагестан	0	0,1	0,3	0,3	0,4	0,3	0,3	0,3	0,3
Республика Ингушетия	0	0	0	0	0	0	0,1	0,1	0,1
Кабардино-Балкарская Республика	0,1	0,2	0,2	0,1	0,1	0,1	0,2	0,2	0,2
Карачаево-Черкесская Республика	0,5	0,2	0,2	0,4	0,5	0,3	0,3	0,4	0,4
Республика Северная Осетия - Алания	0	0,4	0,2	0,5	0,4	0,2	0,1	0,1	0,1
Чеченская Республика		-	-	-	-	-	0,1	0,2	0,2
Ставропольский край	0,7	0,9	0,84	1,1	1,4	0,8	1,2	1,0	1,0

Авторские расчеты по данным: Российский статистический ежегодник. 2012: Стат.сб./Росстат. – М., 2012. – С. 195-203, 461-475.

В 2011 году в Ставропольском крае совокупные расходы населения составили 558658,7 млн. руб., из них на покупку недвижимости было израсходовано 5586,6 млн. руб. При суммарном уровне доходов населения края в 482803,4 млн. руб. и четырехкратном превышении аналогичных показателей

в Российской Федерации в целом отмечается высокий потенциал для роста удельного веса данных расходов.

При подобных расходах на недвижимость в Ставропольском крае ежегодно должно покупаться от 232,8 тыс. м² (29606 руб. за 1м² на первичном рынке – по данным Росстата) до 191,5 тыс. м² (по Постановлению администрации г. Ставрополя от 25.01.2012 N 151 «О нормативе стоимости одного квадратного метра общей площади жилья на первый квартал 2012 года в городе Ставрополе» – 24000 руб.).

Среднерыночные цены на первичном и вторичном рынках жилой недвижимости в Ставропольском крае в сравнении со среднеокружными значениями федеральных округов Юга России и Российской Федерации в целом представлены на рисунках 3-4.

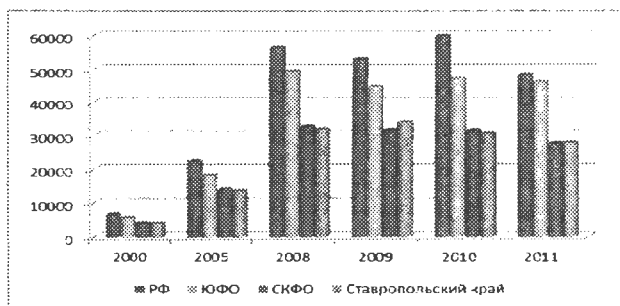


Рисунок 3 – Цены на первичном рынке жилья в РФ, ЮФО, СКФО и Ставропольском крае в 2000-2011 гг.

Авторские расчеты по данным: Российский статистический ежегодник. 2012: Стат.сб./Росстат. – М., 2012. – С. 680-683.

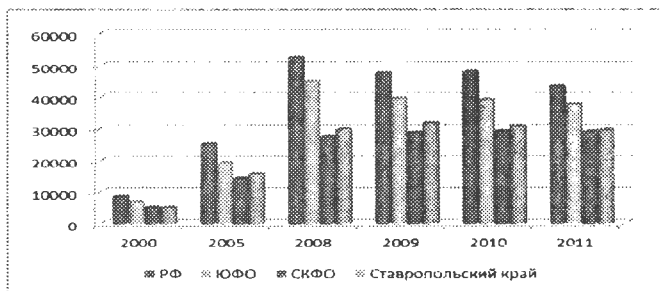


Рисунок 4 – Цены на вторичном рынке жилья в РФ, ЮФО, СКФО и Ставропольском крае в 2000-2011 гг.

Авторские расчеты по данным: Российский статистический ежегодник. 2012: Стат.сб./Росстат. – М., 2012. – С. 680-683.

В Ставропольском крае в 2011 году средняя цена за 1 м² составила 29606 и 27859 руб. на первичном и вторичном рынках жилой недвижимости соответственно (табл. 3).

Таблица 3 - Средние цены на первичном и вторичном рынках недвижимости по округам и федеральным округам Российской Федерации (руб. за 1 м² общей площади)

РФ, ЮФО, СКФО	Первичный рынок						Вторичный рынок					
	2000	2005	2008	2009	2010	2011	2000	2005	2008	2009	2010	2011
РФ	8678	25394	52504	47715	48144	43686	6590	22166	56495	52895	59998	48243
ЮФО	6954	19308	45161	39741	39269	37827	5735	18218	49347	44724	47326	46206
СКФО	5247	14347	27460	28733	29123	29005	4138	13894	32605	31584	31469	27508
Ставропольский край	5247	15787	29768	31896	30931	29606	3970	13469	31919	33984	30496	27859

Авторские расчеты по данным: Российский статистический ежегодник. 2012: Стат.сб./Росстат. – М., 2012. – С. 461-470, 680-683.

При этом цены на вновь вводимую жилплощадь опережали средние по стране, а на вторичном рынке – отставали. Так, по сравнению с 2000 годом цены выросли в 5,64 и 7,02 раза (для сравнения в среднем по Российской Федерации аналогичный показатель составил 5,03 и 7,32 раза). Указанные значения оказывают существенное влияние на величину спроса на рынке недвижимости в регионе.

С. Емкость рынка по величине отраслевого роста определяют как среднегодовой показатель за последние годы в целом по экономике (или в отрасли за истекший период – таблица 4) с поправкой на коэффициент роста на прогнозный период. Применительно к проведенному диссертационному исследованию данный подход позволит методом экстраполяции осуществить прогноз развития рынка недвижимости в Ставропольском крае на ближайшие годы.

Таблица 4 - Индексы физического объема валового регионального продукта, %

РФ, ЮФО, СКФО	Индексы физического объема валового регионального продукта, %							
	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
всего								
Российская Федерация	110,6	107,6	108,3	108,3	105,7	92,4	104,6	105,4
ЮФО (в границах до 2010 года)	111,5	106,8	109,2	110,1	108,5			
ЮФО (в границах после 2010 года)						92,8	105,4	106,5
СКФО						101,2	103,5	106,5
Ставропольский край	106,5	108,3	108,2	104,7	107,7	97,7	104,5	106,7
По виду экономической деятельности «Строительство»								
Российская Федерация	101,2	109,2	113,5	115	111,1	86,8	108,5	106,0
ЮФО (в границах до 2010 года)	111,5	106,8	109,2	110,1	108,5			
ЮФО (в границах после 2010 года)						92,8	105,4	106,5
СКФО						102,2	107,1	109,2
Ставропольский край	106,5	100,6	128	119,7	116,5	87,5	114,7	111,7

Авторские расчеты по данным: Российский статистический ежегодник. 2012: Стат.сб./Росстат. – М., 2012. – С. 333, 461-470.

В Стратегии социально-экономического развития Ставропольского края до 2020 года и на период до 2025 года (Распоряжение Правительства Ставропольского края от 15.07.2009 г. № 221-рп) запланирован прирост валового регионального продукта к 2015 году на 27,3%. По данным территориального органа государственной статистики за период 2000-2011 гг. средний индекс роста ВРП по виду экономической деятельности «строительство» составил в целом по краю 110,7%. Согласно постановлению Правительства Ставропольского края от 15 октября 2012 г. N 390-п «О краевой целевой программе "Жилище" в Ставропольском крае на 2013 - 2015 годы» (в ред. постановления Правительства Ставропольского края от 25.02.2013 N 54-п) к 2015 году предусмотрено увеличение объема вводимого жилья более чем в 1,5 раза.

Таким образом, ежегодный прирост емкости рынка жилой недвижимости в крае должен составить к 2015 году от 1402,7 тыс. м² (1266,9*110,7/100,0) до 1900,4 тыс. м² (согласно Стратегии социально-экономического развития Ставропольского края до 2020 года и на период до 2025 года).

С учетом общей ситуации на рынке производства строительных материалов и строительства жилой недвижимости в крае расчетные прогнозные показатели являются вполне достижимыми. В настоящее время ввод жилья на одного жителя региона составляет лишь 0,38 м². Строительством в крае занимается свыше 1400 организаций, десятая часть из них – средние и крупные предприятия.

Отчасти заслуга последних состоит в достижении показателей, отраженных в таблице 5 и наглядно представленных на рисунке 5.

Таблица 5 - Объем введенной жилой площади в субъектах ЮФО и СКФО в 1980-2012 гг., тыс. м²

РФ, ЮФО, СКФО	1980	1990	1995	2000	2005	2007	2009	2011	2012
РФ, млн. м²	59,4	61,7	41,0	30,3	43,6	61,2	59,9	62,3	65,0
ЮФО	4754	4354	4354	3756	4409	7044	6614	6931	7050
Республика Адыгея	127	141	99	68	72	69	126	122	120
Республика Калмыкия	120	155	51	37	49	78	72	104	100
Краснодарский кр.	1572	1496	1578	1392	1940	3704	3412	3692	3800
Астраханская обл.	300	403	339	485	648	725	476	504	500
Волгоградская обл.	946	925	638	401	515	762	723	629	640
Ростовская обл.	1689	1234	1051	956	1186	1706	1805	1880	1890
СКФО	2118	3232	3231	1807	1804	2528	2800	3193	3515
Республика Дагестан	472	883	399	433	628	800	1066	1212	1230
Республика Ингушетия	315	501	40	15	24	231	37	82	90
Чеченская Республика			104	-	41	45	75	273	300
КБР	232	201	81	193	229	237	256	82	295
КЧР	152	291	115	50	62	93	90	200	200
Республика Северная Осетия - Алания	227	157	49	135	119	176	198	76	100
Ставропольский край	720	1199	1021	668	701	946	1079	1267	1300

Авторские расчеты по данным: Российский статистический ежегодник. 2012: Стат.сб./Росстат. – М., 2012. – С. 461-480.

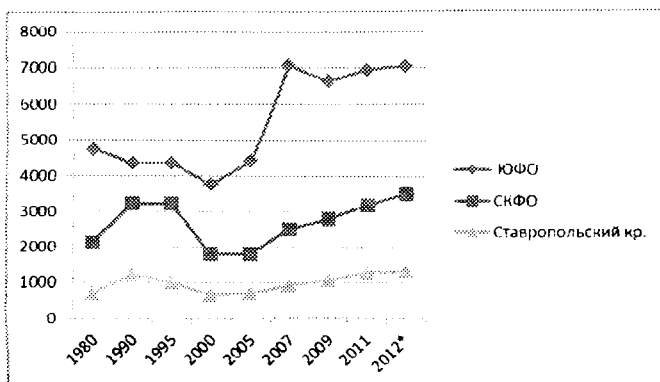


Рис. 5 - Объем введенной жилой площади в СКФО, ЮФО и Ставропольском крае в 1980-2012 гг., тыс. м²

Авторские расчеты по данным: Российский статистический ежегодник. 2012: Стат.сб./Росстат. – М., 2012. – С. 461-480.

В субъектах Российской Федерации на долю населения в 2012 году приходилось от 26,7 до 100,0% общего объема строительства. Общий объем вводимой площади жилья, построенной населением за счет собственных и заемных средств, приведен в таблице 6, удельный вес строительства представлен в таблице 7.

Таблица 6 - Ввод в действие жилых домов, построенных населением за счет собственных и заемных средств, по субъектам Российской Федерации

РФ, ЮФО, СКФО	1990	2000	2005	2009	2010	2011	2012
РФ, млн. м²	6,0	12,6	17,5	28,5	25,5	26,8	27,0
ЮФО	1095	2349	2762	4611	4068	4093	4305
Республика Адыгея	74	57	53	109	90	87	95
Республика Калмыкия	14	26	31	55	48	53	60
Краснодарский кр.	607	1076	1352	2444	1990	1896	2100
Астраханская обл.	48	359	456	268	282	383	380
Волгоградская обл.	76	217	203	436	325	359	340
Ростовская обл.	276	614	667	1300	1332	1315	1330
СКФО	1734	1232	1328	1973	1957	1986	3515
Республика Дагестан	645	396	505	885	1001	1022	1230
Республика Ингушетия	347	11	13	33	47	74	90
Чеченская Республика	-	-	40	70	70	59	300
КБР	91	164	208	241	228	237	295
КЧР	203	45	47	58	56	69	200
Республика Северная Осетия - Алания	25	87	71	60	77	67	100
Ставропольский край	425	529	444	626	478	460	1300

Авторские расчеты по данным: Российский статистический ежегодник. 2012: Стат.сб./Росстат. – М., 2012. – С. 461-480.

**Таблица 7 - Удельный вес в общем вводе жилья,
построенного населением за счет собственных и заемных средств,
по субъектам Российской Федерации**

РФ, ЮФО, СКФО	1990	2000	2005	2009	2010	2011	2012
РФ, млн. м²	9,7	41,6	40,2	47,7	43,7	43,0	41,5
ЮФО	24,1	69,2	62,2	70,7	59,8	59,0	61,1
Республика Адыгея	52,9	84,7	74,3	86,8	66,5	70,9	79,2
Республика Калмыкия	9,0	69,8	63,7	76,4	54,8	50,9	60,0
Краснодарский кр.	40,6	77,3	69,7	71,6	55,2	51,4	55,3
Астраханская обл.	11,8	74,1	70,3	56,3	56,5	75,8	76,0
Волгоградская обл.	8,2	54,2	39,4	60,3	48,8	57,2	53,1
Ростовская обл.	22,3	64,2	56,2	72,0	73,7	69,9	70,4
СКФО	45,6	80,7	74,3	73,0	64,6	62,2	60,88
Республика Дагестан	73,0	91,5	80,4	83,0	89,1	84,3	85,37
Республика Ингушетия	69,4	74,7	53,1	88,4	29,7	90,0	100,00
Чеченская Республика	-	-	97,5	93,2	60,3	77,9	26,67
КБР	45,2	85,2	90,7	94,2	86,3	86,8	84,75
КЧР	70,0	89,8	75,3	64,2	79,8	83,3	40,00
Республика Северная Осетия - Алания	16,1	64,7	59,7	30,4	39,0	33,2	90,00
Ставропольский край	35,5	79,1	63,4	58,0	43,4	36,3	38,46

Авторские расчеты по данным: Российский статистический ежегодник. 2012: Стат.сб./Росстат. – М., 2012. – С. 461-480.

Свыше трети всей площади жилья в регионе строится за счет средств населения и заемных ресурсов.

Д. Метод на основе норм расходования товара применительно к теме диссертационного исследования позволит опираться в расчетах на нормативные показатели, приведенные в целом по краю и по некоторым городам Ставропольского края. За основу расчетов принята социальная норма площади жилья.

В таблице 8 приведены статистические показатели обеспеченности жильем жителей края, а также показатели, закрепленные в краевых нормативных документах.

В 2012 году в целом по Ставропольскому краю объем имеющейся жилой недвижимости составлял 60,735 млн. м² (2786000 человек * 21,8 м²), что в целом совпадает с данными, полученными методом А.

Таким образом, с использованием различных подходов были получены данные емкости рынка недвижимости в регионе, что подтверждает валидность их применения. Проведенные расчеты, а также апробированный методический инструментарий, позволяют прогнозировать основные тренды развития регионального рынка недвижимости на ближайшие годы.

Таблица 8 - Нормативные и статистические показатели обеспеченности жильем в Ставропольском крае

Источник	Показатель
Росстат	21,8м² в 2012 году
Постановление Государственной Думы Ставропольского края от 15 декабря 2005 г. №1484-III ГДСК «О законе Ставропольского края «О красных стандартах в жилищной сфере» (в ред. Закона Ставропольского края от 28.02.2011 N 11-кз)	18 м ² общей площади жилого помещения на одного члена семьи, состоящей из пяти и более человек; 19 м ² – на одного члена семьи, состоящей из четырех человек; 20 м ² – на одного члена семьи, состоящей из трех человек; 24 м ² – на одного члена семьи, состоящей из двух человек; 42 м ² – на одиноко проживающего гражданина.
Об установлении социальной нормы площади жилья в Ставропольском крае N 110-7 ГДСК от 25.08.94 (не действует, приведено для справки)	Социальная норма площади жилья составляет 20 м ² общей площади на нанимателя, собственника и каждого члена их семей и дополнительно 9 м ² общей площади на семью
Об установлении нормы предоставления площади жилого помещения по договору социального найма и учетной нормы площади жилого помещения: Решение Ставропольской городской Думы от 30 ноября 2005 г. N 184	от 18 до 36 м ² общей площади жилья для одиноких граждан; от 15 до 18 м ² общей площади жилья на каждого члена семьи. 12 м ² общей площади жилого помещения, приходящуюся на одного гражданина.
Решение Думы города-курорта Пятигорска Ставропольского края от 30 мая 2011 г. N 20-4 РД "О внесении изменений в решение Думы города Пятигорска "Об установлении учетной нормы площади жилого помещения и нормы предоставления площади жилого помещения по договору социального найма"	Для одиноко проживающего гражданина и семьи, состоящей из двух человек – не менее 28,0 м ² общей площади жилого помещения, а на одного члена семьи, состоящей из трех и более человек, норма установлена не менее 14,0 м ² общей площади жилого помещения (Ранее норма предоставления площади жилого помещения по договору социального найма была в размере 18,0 м ² общей площади жилого помещения на одного члена семьи).
Решение совета города Ессентуки от 31 января 2006 г. N 12 «Об установлении нормы предоставления площади жилого помещения по договору социального найма и категорий граждан, которым предоставляются служебные жилые помещения»	не менее 10 и не более 18 м ² общей площади на каждого члена семьи. менее 10 кв. м.
О потребительской корзине в целом по Российской Федерации" от 31 марта 2006 года N 44-ФЗ	Норма обеспеченности жильем трудоспособного человека, пенсионера и детей в целом по Российской Федерации составляет 18 м ² .
О потребительской корзине в Ставропольском крае: закон Ставропольского края N 33-кз от 16 апреля 2013 года	Не оговаривается

Авторское обобщение.

Третья глава «Перспективы развития региональной экономики на основе разработки механизма совершенствования управления рынком недвижимости» раскрывает специфику и особенности институциональной организации рынка недвижимости региона, рассматриваются проблемы формирования инфраструктуры как ключевого структурного элемента регионального рынка недвижимости. Сформулированы рекомендации по совершенствованию управления экономическими отношениями на региональном рынке недвижимости на основе активного взаимодействия элементов организационной и институциональной структуры.

С учетом относительно недавнего формирования регионального рынка недвижимости и наличия противоположных точек зрения относительно определения роли и значения институтов в развитии данного вида рынка в работе

уделено особое внимание институциональным условиям организации и эффективности развития рынка недвижимости в исследуемом регионе.

В диссертации в качестве основных механизмов управления региональным рынком недвижимости выделены следующие: саморегулирование, государственное регулирование, рыночное регулирование, административно-правовое регулирование, экономическое регулирование.

При проведении анализа структуры регионального рынка недвижимости сформулирован вывод о том, что механизм саморегулирования формируется на основе интеграционного взаимодействия не только субъектов самого рынка недвижимости, но и с государственными институтами, а также кооперации между самими институтами, что является наиболее приоритетным и стратегически значимым с позиции повышения эффективности управления, функционирования и развития самого рынка недвижимости региона и региональной социально-экономической системы в целом. Институциональным фундаментом повышения результативности функционирования и развития регионального рынка недвижимости служат активизация и определение направлений развития отношений собственности в исследуемом регионе, институциональная и организационная составляющие.

Под институциональной составляющей понимается система социально-экономических, политико-правовых, организационно-распорядительских положений и норм, которые являются основой для внедрения купли-продажи и введения в эксплуатацию объектов недвижимости, а также совокупность институтов, формирующих императивы и стратегии поведения, устанавливающих для субъектов рынка пределы и ограничения в рамках единого механизма регулирования и управления рынком недвижимости, определяющего динамику и направления институциональных трансформаций и вектора развития региональной экономической системы в целом.

При этом особую актуальность приобретает задача совершенствования управления и регулирования регионального рынка недвижимости на основе применения методов и форм его реформирования, соблюдения баланса экономических интересов всех участников рыночных отношений. Управление региональным рынком недвижимости является сложным и непрерывным процессом, объединяющим характеристики и функции всех составляющих, приоритеты и императивы каждого отдельно взятого участника рынка недвижимости, формируемые с учетом влияния внешних и внутренних факторов и уникальности мезоэкономических и этнополитических условий, формирующих региональный социально-экономический ландшафт Ставропольского края.

На основе рассмотренных теоретических и практических аспектов исследуемой проблемы разработан организационно-экономический механизм совершенствования управления региональным рынком недвижимости, внедрение которого позволит создать единое экономическое и правовое пространство, способствующее удовлетворению потребностей всех субъектов регионального рынка недвижимости, и ориентированное на обеспечение устойчивого развития и функционирования как самого регионального рынка недвижимости, так и региональной экономики в целом (рис. 6).



Рис. 6 - Организационно-экономический механизм совершенствования управления региональным рынком недвижимости (Авторск. разработка)

На рисунке показано, что механизм совершенствования управления региональным рынком недвижимости предполагает комплексное воздействие на институциональный, инфраструктурный и организационный блоки - составные элементы рынка недвижимости, что формирует соответствующую систему управления, посредством реализации и внедрения методов регулирования и механизмов управления.

Концептуальной платформой совершенствования управления региональным рынком недвижимости служат нижеперечисленные положения:

- выделение субъектов регионального рынка недвижимости в качестве носителей управляющих воздействий, что обуславливает степень их влияния на институциональную составляющую исследуемого рынка;
- создание единого экономического и правового пространства, способствующего удовлетворению потребностей всех субъектов рынка;
- установление механизмов саморегулирования, государственного и рыночного регулирования, административно-правового и экономического регулирования как взаимосвязанных аспектов управления региональным рынком недвижимости.

Процесс управления региональным рынком недвижимости осуществляется посредством определения стратегических векторов и установок, лежащих в основе принятия эффективного управленческого решения, в качестве которых выделены:

- определение предельных норм и (или) стандартов объемов строительства объектов недвижимости в регионе;
- обеспечение жителей региона доступным и комфортным жильем, и, как следствие, снижение социальной и политической напряженности;
- стимулирование развития производства строительных материалов, конструкций и комплектующих, в том числе за счет привлечения инвестиций в создание новых предприятий;
- введение ограничений по плотности застройки и высотности объектов, целевому назначению, в случае нарушения, - введение штрафных санкций за отклонение от установленных нормативов;
- разработка системы мониторинга внутренних и внешних эффектов на исследуемом рынке;
- увеличение объемов жилищного строительства при общем снижении его стоимости на первичном рынке;
- развитие системы ипотечного жилищного кредитования в крае;
- определение величины и внедрение в практику корректирующих платежей в сфере строительства;
- оказание государственной поддержки населению в решении жилищных проблем;
- развитие малоэтажного строительства и жилья экономкласса;
- создание и развитие социальной инфраструктуры в рамках реализации проектов по комплексному развитию региона;
- развитие системы страхования;

- строительство сети автомобильных магистралей в новых микрорайонах массовой малоэтажной и многоквартирной застройки в регионе;
- разработка административных регламентов исполнения государственных и муниципальных функций в сфере строительства объектов недвижимости;
- определение и выделение земельных участков под строительство объектов недвижимости;
- формирование баз данных типовой проектной документации строящихся объектов недвижимости, перечня энергоэффективных и экологических материалов и технологий строительства, рекомендуемых к применению на территории региона с учетом климатических и социально-экономических факторов и условий;
- создание системы профессиональной переподготовки и повышения квалификации кадров для эффективного функционирования регионального рынка недвижимости;
- обеспечение достаточной прозрачности основных элементов системы администрирования и управления ресурсами, направляемых на достижение целей и др.

В Заключении представлены основные авторские выводы и предложения, сформулированные по результатам проведенного исследования.

По теме диссертации опубликованы следующие работы:

Монографии:

1. Гочияева Л.А. Формирование и развитие рынка недвижимости в регионе [Текст] / И.С. Алехина, Л.А. Гочияева, Н.Н. Новоселова/ – Ставрополь: Фабула, 2013. – 8,14/2,7 п.л.

Статьи, опубликованные в рецензируемых научных журналах, рекомендованных ВАК Минобрнауки РФ:

2. Гочияева Л.А. Выявление перспектив и направлений развития регионального рынка недвижимости [Текст] /Л.А. Гочияева // Бизнес в законе. – 2012. – №6. – 0,5 п.л.
3. Гочияева Л.А. Исследование роли и значения рынка риэлтерских услуг в формировании и развитии рынка недвижимости [Электронный ресурс] /Л.А. Гочияева // Управление экономическими системами: электронный научный журнал, 2012. №11 URL: <http://www.uecs.ru>. Sn1-vak.ru – 0,5 п.л.
4. Гочияева Л.А. Исследование процессов трансформации и развития регионального рынка недвижимости [Электронный ресурс] /Л.А. Гочияева, Мукова А.П. // Управление экономическими системами: электронный научный журнал, 2013. №9 (57). URL: <http://www.uecs.ru> – 0,6/0,3 п.л.
5. Гочияева Л.А. Формирование эффективных направлений экономического развития региональных рынков [Текст] /Л.А. Гочияева // Бизнес в законе. – 2013. – №4. – 0,5 п.л.

Публикации в других научных изданиях:

6. Гочияева Л.А. Исследование процессов формирования и функционирования рынка недвижимости [Текст] /Л.А. Гочияева // Научный Вестник Южного федерального округа. – 2008. – №2(6) – 0,4 п.л.

7. Гочияева Л.А. Исследование рисков в развитии экономического потенциала региона и предприятий сферы недвижимости [Текст] /Л.А. Гочияева// Материалы Всероссийской научной конференции «Актуальные проблемы социально-экономического развития» 16-18 апреля 2009 г. – Кисловодск: Изд-во КИЭП. – Т. 2. – Ч. 1. – 0,3 п.л.

8. Гочияева Л.А. Форма собственности. Купля-продажа: региональный аспект [Текст] /Л.А. Гочияева, Д.М. Сатучиева// Материалы X региональной научно-практической конференции «Рациональные пути решения социально-экономических и научно-технических проблем региона». – Черкесск: Изд-во КЧГТА, 2010. – 0,4/0,2 п.л.

9. Гочияева Л.А. Исследование современного состояния регионального рынка недвижимости [Текст] /Л.А. Гочияева// Современные научные исследования. – Кисловодск: Изд-во КИЭП, 2010. №2. – 0,5 п.л.

10. Гочияева Л.А. Современные тенденции развития и инвестирования жилищной проблемы в регионе [Текст] /Л.А. Гочияева// Современные научные исследования. – Кисловодск: Изд-во КИЭП, 2010. №3. – 0,4 п.л.

11. Гочияева Л.А. Исследование эффекта мультипликатора рынка недвижимости на развитие экономики региона [Текст] /Л.А. Гочияева// Социально-экономические проблемы современной России. Сб. межвузовской научно-практической конференции молодых ученых, аспирантов и студентов. – Ставрополь: филиал ФГБОУ ВПО МГУПИ в г. Ставрополе, 2012. – 0,3 п.л.

12. Гочияева Л.А. Интеграция рынка недвижимости в ключевые социально-экономические подсистемы региона [Текст] /Л.А. Гочияева// Сборник материалов по итогам Всероссийской заочной научно-практической конференции «Молодежь в современной экономической науке» (6-7 декабря 2012 года). – Пятигорск: Изд-во «Северо-Кавказский федеральный университет» филиал в г. Пятигорске, 2013. – 0,6 п.л.

Подписано в печать 24.10.2013. Формат 60х84 ¹/₁₆.

Печать на ризографе. Усл. п.-л. 1,4. Тираж 130 экз. Заказ № 147.
Издательство Северо-Осетинского государственного университета
имени К. Л. Хетагурова, 362025, г. Владикавказ, ул. Ватутина, 46.

102